

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 삼일고령토  
소유물건(2024타경61689)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관  
윤규석

감정평가서번호: 새빛-241223-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

새빛감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

(인)

김철순

감정평가액	일억팔천구백칠십사만팔천원정(₩189,748,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 삼일고령토 (2024타경61689)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.24	2024.12.23 ~ 2024.12.24	2024.12.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,314	토지	2,314	-	189,748,000
		이	하	여	백	
	합계					₩189,748,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서산시 대산읍 대로리 소재 '물안지' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 24일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 23일 ~ 2024년 12월 24일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
2. 본건 지상 일부에 소재하는 경제적 가치가 미미한 수목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였음.
3. 본건 지상 일부에 별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 제시외건물 ㉠, ㉡이 소재하나 구조 및 용도 등으로 보아 철거 및 이동이 용이하다고 판단되어 평가제외 하였음.
4. 본건은 저수지 주변의 토지로서 포락여부 확인을 위한 별도의 정밀측량을 요하므로 경매입찰시 주의를 요함.
5. 본건 토지의 지적경계는 지적도면 및 충청남도 3차원공간정보포털, 항공사진 등을 참고하여 개략적으로 확인하였으니, 정확한 지적 경계 및 위치는 정밀 측량을 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 서산시 대산읍 대로리 산141-35	
토 지	용도지역	자연녹지지역
	이용상황	토지임야 등
	지 목	임야
	면 적	2,314 m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VI. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	대산읍 대로리 산141-35	2,314	임야	토지임야 등	자연녹지	사다리	12,400

#### (2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

##### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	대산읍 대로리 234-5	1,652	임	자연림	자연녹지	맹지	사다리 완경사지	24,300

##### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 녹지	1.742	충청남도 서산시 (24.01.01~24.12.24 ) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.568 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.214  $( 1 + 0.01568 ) * ( 1 + 0.00214 * 24/30 ) \approx 1.01742$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 일련번호1 / 표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지 대비 간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.35	본건은 비교표준지 대비 경사 및 주위환경 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.485	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	대산읍 화곡리 ***_**	1,652	자연녹지	임야	2023.03.24	시가참고	60,000	-
(2)	대산읍 대로리 산**	7,857	자연녹지	임야	2023.11.13	법원경매	54,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

#### (다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#1	대산읍 대로리 **_**	자연녹지 임야	29,500,000원 (@ 81,000원/m <sup>2</sup> )	2019.03.16	363m <sup>2</sup>	-
	의견	토지가격 : 29,500,000원 / 363m <sup>2</sup> ≒ 81,000원/m <sup>2</sup>				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#2	대산읍 대로리 ***_**	자연녹지 임야	288,000,000원 (@ 153,000원/m <sup>2</sup> )	2019.05.15	1,879m <sup>2</sup>	-
	의견	토지가격 : 288,000,000원 / 1,879m <sup>2</sup> ≒ 153,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (라) 경매 동향

용도별	충남 서산시 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	42,457,176,832	22,430,852,122	52.8	679	144	21.2
임야	25,225,006,519	12,186,047,232	48.3	292	51	17.5

(출처 : 인포케어)

### (마) 그 밖의 요인 보정치 산출

#### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사레단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	54,000	1.01989	1.000	1.000	55,074		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.227	2.22
	24,300	1.01742	-	-	24,723		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2023.11.13 ~ 2024.12.24, 서산시 녹지지역) : 1.989% (1.01989)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(2)가 대체로 유사함.

개별요인 비교치				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

#### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	24,300	1.01742	1.000	1.485	2.22	81,505	82,000	

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#2	대산읍 대로리 ***_**	자연녹지 임야	288,000,000원 (@ 153,000원/m <sup>2</sup> )	2019.05.15	1,879m <sup>2</sup>	-
	의견	토지가격 : 288,000,000원 / 1,879m <sup>2</sup> ≈ 153,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 녹지	11.254	충청남도 서산시 (19.05.15~24.12.24 ) 2019.05.01 ~ 2019.05.31 : 0.185 2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.279 2019.07.01 ~ 2019.07.31 : 0.207 2019.08.01 ~ 2019.08.31 : 0.013 2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.094 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.024 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.161 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.051 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 2.523 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.748 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.284 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.549 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.568 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.214  $(1 + 0.00185 * 17/31) * (1 + 0.00279) * (1 + 0.00207) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.02523) * (1 + 0.02748) * (1 + 0.02284) * (1 + 0.00549) * (1 + 0.01568) * (1 + 0.00214 * 24/30) \approx 1.11254$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 일련번호1 / 거래사례#2

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.60	본건이 사례 대비 도로의 상태 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.83	본건이 사례 대비 경사 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.498	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#2	153,000	1.000	1.11254	1.000	0.498	84,768	85,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	82,000	85,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	189,748,000
	합 계	189,748,000

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 서산시 대산읍 대로리	산141 -35	임야	자연녹지	2,314	2,314	82,000	189,748,000	
<b>합 계</b>								<b>₩189,748,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 대산읍 대로리 소재 '물안지' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 저수지주변으로 전, 답 등의 농경지와 자연림, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통수준임.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형의 완경사 및 일부 급경사를 이루는 토지로서 토지임야 및 일부 잡종지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

지적상 맹지로서 본건 소유자외 3차 소유의 토지에 개설된 폭 약 3미터의 비포장도로를 통하여 출입하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(2023-12-29) 가축사육제한구역(1,000m일부제한: 돼지/개/닭/오리/메추리 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 참조.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 본건은 저수지 주변의 토지로서 포락여부 확인을 위한 별도의 정밀측량을 요하므로 경매 입찰시 주의를 요함.

# 광역위치도



소재지	충청남도 서산시 대산읍 대로리 산141-35
-----	--------------------------



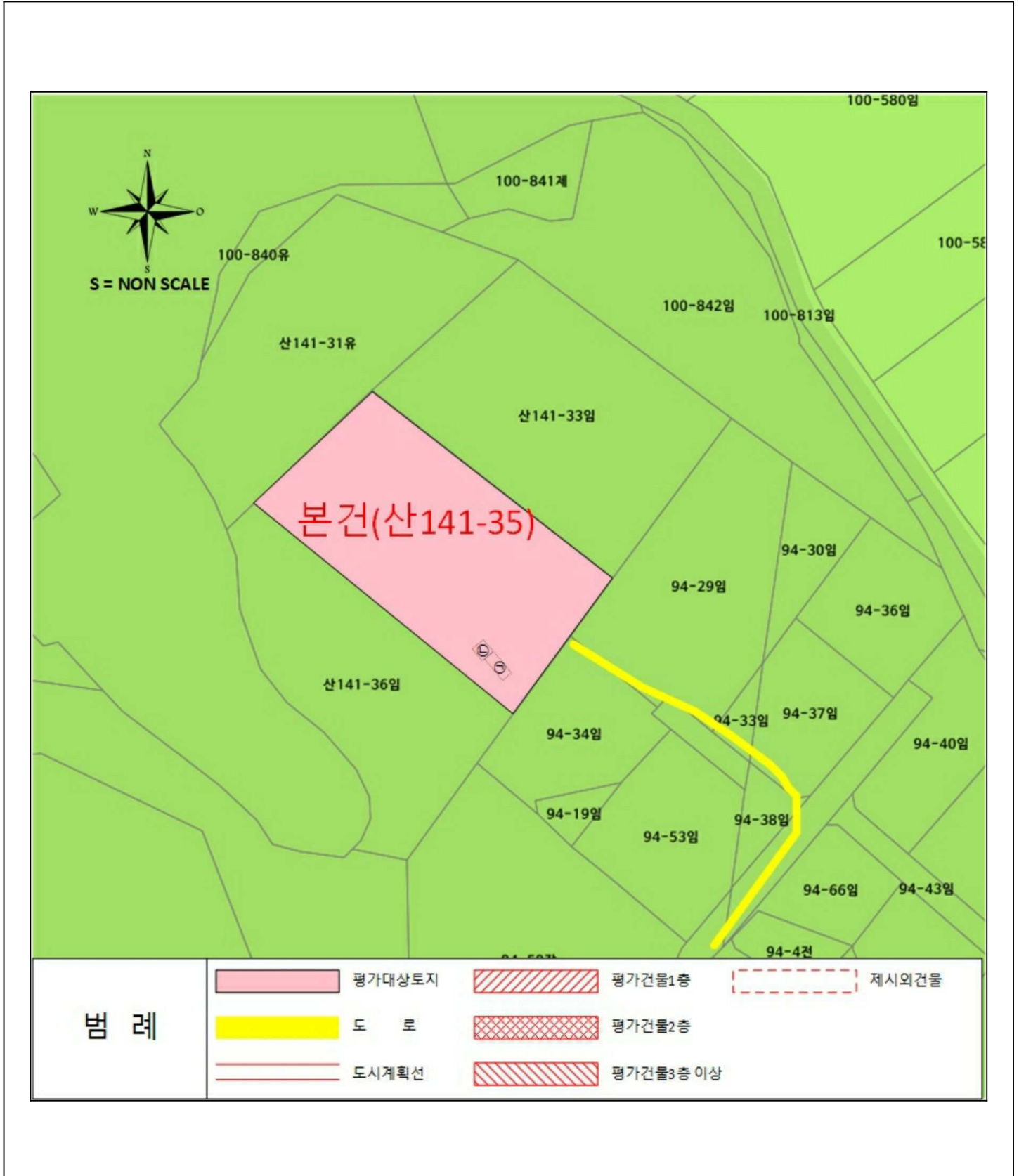
# 위치도



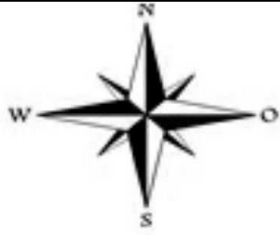
<b>소재지</b>	충청남도 서산시 대산읍 대로리 산141-35
------------	--------------------------



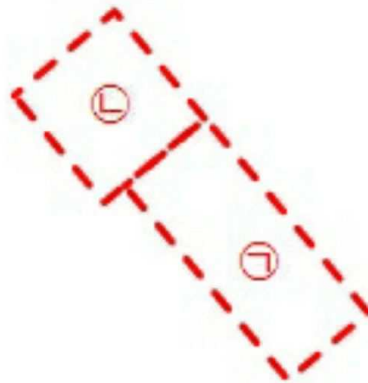
# 지 적 개 황 도



# 건물개황도



S = NON SCALE



## 제시외건물

㉠콘테이너 하우스 약 13.9 m<sup>2</sup>

㉡콘테이너 하우스 약 9.6 m<sup>2</sup>

# 사 진 용 지



본건 전경(남동측에서 촬영)



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 전경



제시외건물 ㉠ ㉡

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉠,㉡